

Doña Mercedes de la Luz Leigh Abizay.-  
Mira Flores 9° 178, Piso 12, Santiago..  
Ref.-

JOSÉ LUIS LÓPEZ BLANCO  
01 AGO 2016

COPIA  
ARBITRAJES  
AUTORIZADA

Nomenclatura : Sentencia  
Rol : 065-2015  
Juzgado : Árbitro José Luis López Blanco.  
Caratulado : Waugh con Aseguradora Magallanes

Santiago, 1 de agosto de 2016.

VISTOS:

1. Que, por resolución de 5 de agosto de 2015, de la señora Juez Suplente del 29º Juzgado Civil de Santiago, a fs. 46, a petición de doña María Elena Waugh Donoso, chilena, casada, dueña de casa, Rut 4.550.503-0, domiciliada en calle Burgos N° 240, departamento 22, comuna de las Condes, Santiago de Chile, se designó a este abogado como juez árbitro, a fin de que conociera y resolviera respecto de controversia por contrato de seguro de garantía, con Aseguradora Magallanes de Garantía y Crédito S.A., Rut 76.079.624-7, del giro de su denominación, representada por don Patricio Aldunate Bossay, factor de comercio, se ignora estado civil, ambos domiciliados en calle Alonso de Córdoba N° 5151, oficina 1801, comuna de Las Condes, Santiago.
2. Que, el suscripto aceptó el cargo, jurando desempeñarlo fielmente, con fecha 25 de agosto de 2015, a fs. 50.
3. Que, el primer comparendo de estos autos se celebró con fecha 29 de septiembre de 2015, a fojas 61, con asistencia de ambas partes. En esa oportunidad, se tuvo por constituido el compromiso y se acordó el procedimiento de este juicio arbitral.
4. Que, con fecha 14 de octubre de 2015, a fs. 91, se interpuso demanda por doña María Elena Waugh Donoso. La actora solicitó que se condene a la demandada al cumplimiento de lo establecido en la Póliza de Seguro de Garantía otorgada por Aseguradora Magallanes de Garantía y Crédito S.A., de forma que deba proceder al pago en favor de la beneficiaria, doña María Elena Waugh Donoso, de la totalidad del monto asegurado, esto es, la suma de UF 7.040 (siete mil cuarenta Unidades de Fomento), que corresponde, a su vez, a la totalidad del precio pagado por la demandante en la promesa de compraventa, de bienes raíces "en verde", para sí, a la sociedad Inmobiliaria Unco Ltda, la que no cumplió con sus obligaciones del contrato de promesa.
5. Que, detalla la demandante, que con fecha 21 de diciembre de 2012, firmó una promesa de compraventa en verde con la sociedad Inmobiliaria Unco Ltda., por dos departamentos, bodegas y estacionamientos del proyecto Gen Portugal Etapa II, ubicado en calle Portugal N°415, Santiago, pagando al contado la suma de UF 7.040 (siete mil cuarenta Unidades de Fomento).
6. Que, cumpliendo con las normas del artículo 138 bis, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la sociedad inmobiliaria referida contrató con Aseguradora Magallanes de Garantía y Crédito S.A. una póliza de seguro de garantía de venta en verde, en la que ésta última tomó sobre sí el riesgo de incumplimiento por parte de la inmobiliaria, por las obligaciones contraídas en el contrato de promesa de compraventa en verde.

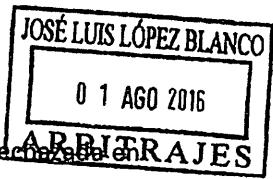
MARCOS GACITUA G.  
RECEPTOR JUDICIAL  
ABOGADO

# COPIA AUTORIZADA

JOSÉ LUIS LÓPEZ BLANCO  
01 AGO 2016  
PARBIFRAJES

7. Que, la demandante funda su acción judicial en contra de Aseguradora Magallanes de Garantía y Crédito S.A. en que dicha aseguradora rechazó, injustificadamente, el pago de la suma asegurada, estos es UF 7040, debiendo haber cumplido con tal obligación.
8. Que, expresa la actora, que, de acuerdo con la promesa de compraventa señalada, el contrato definitivo debía otorgarse el día 30 de junio de 2013, lo que no ocurrió, incumpliendo, así, la empresa inmobiliaria con sus obligaciones. Señala, adicionalmente, que es frecuente en el ámbito de la construcción que se produzca una serie de atrasos y que se demore un cierto tiempo todo el proceso constructivo, sea por atrasos de maestros, en la obtención de permisos, recepción final u otros. Despues de esperar un tiempo, sin resultados positivos, con fecha 23 de enero de 2015, la demandante requirió a la aseguradora, a través del abogado, don Pedro Bolados Correa, el proceso de liquidación del siniestro, por incumplimiento de la empresa inmobiliaria.
9. Que, concluye la demandante, que la entidad aseguradora rechazó el pago de la indemnización correspondiente, aduciendo demora excesiva en la denuncia del incumplimiento por parte de la empresa inmobiliaria, puesto que el contrato prometido debía otorgarse con fecha 30 de junio de 2013 y el reclamo sólo se presentó el día 23 de enero de 2015. Esto es, luego de transcurrido más de un año y medio a contar de la situación de incumplimiento. La compañía de seguros expresó a la asegurada que este atraso, en la denuncia del siniestro, constituiría una infracción a la obligación del asegurado de informar la ocurrencia del incumplimiento, tan pronto éste se haya constatado.
10. Que, en la parte petitoria de la demanda, se solicita que ésta sea acogida y que se condene a la compañía de seguros al pago de la suma contratada de UF 7.040 (siete mil cuarenta Unidades de Fomento).
11. Que, a fs. 110, con fecha 30 de octubre de 2015, el abogado don José Ugolini Tello, en representación de la empresa aseguradora, contestó la demanda.
12. Que, en su escrito de contestación, el apoderado de la aseguradora, solicita rechazar la demanda, en todas sus partes, y con expresa condena en costas. Se funda en que, de acuerdo al inciso final del artículo IX del condicionado general, "Todo reclamo deberá hacerse por el asegurado a la compañía tan pronto se haya constatado un incumplimiento del contrato que autorice para hacer efectiva esta póliza", y que esta obligación de dar aviso oportuno a la compañía, tiene razón de ser en atención a que la demora en dicho aviso constituye, en la práctica, una agravación de los perjuicios, por cuanto disminuye las posibilidades de la compañía para obtener del afianzado, el reembolso de lo que haya debido pagar al asegurado. Asimismo, que en la especie la actora ha actuado negligentemente, dejando pasar un extenso período de tiempo entre la ocurrencia del incumplimiento y su comunicación a la compañía, lo que dificulta el ejercicio de las acciones de subrogación y/o de reembolso que le corresponden en contra del afianzado.
13. Que, concluye el abogado Ugolini Tello, que, al tenor de lo pactado en el contrato de promesa de compraventa suscrito por la demandante y la Inmobiliaria Unco, el contrato prometido debió celebrarse a más tardar el día 30 de junio de 2013 y, por lo tanto, en esa misma fecha debió practicarse la inscripción de dominio a nombre de la compradora, situación que ocasionaba la caducidad de la garantía establecida en el contrato de seguro.
14. Que, en consecuencia, la actuación negligente de la señora Waugh Donoso para cautelar sus propios intereses, se constituye en causal de extinción de la póliza de seguro.

# COPIA AUTORIZADA



15. Que, concluye la demandada su contestación solicitando que la demanda sea rechazada en todas sus partes con expresa condena en costas.
16. Que, a fs. 125, con fecha 9 de noviembre de 2015, según lo acordado en las Bases de Procedimiento, se efectúa Comparendo de Conciliación, en que los apoderados de ambas partes coinciden en los hechos que dan origen a la presente controversia, concluyendo con el tribunal, que la controversia entre ellas se refiere, solamente, a puntos de derecho. Esto es, si la circunstancia de haber transcurrido un lapso de tiempo de 18 meses para la notificación de la denuncia del siniestro a la compañía de seguros por parte de la asegurada, constituye o no, una causal de extinción de su derecho a cobrar la suma asegurada. Por lo anterior, el árbitro expresa, en esa audiencia que el auto de prueba que se dicte en estos autos se referirá, solamente, a los puntos de derecho que este tribunal arbitral requiera clarificar para resolver esta controversia.
17. Que, teniendo presente lo recién expresado, a fs. 127, con fecha 16 de noviembre de 2015, se dicta el auto de prueba, referido a la magnitud e importancia jurídica que pueda tener la dilación de tiempo en que incurrió la demandante, para denunciar el siniestro, y que pueda justificar la procedencia, o no, del pago del seguro.
- El auto de prueba fue notificado por cédula a las partes con fecha 21 de diciembre de 2015, según certificación estampada a fs. 130.
18. Que, a fs. 157, con fecha 28 de diciembre de 2015, el abogado don José Ugolini Tello, apoderado de la parte demandada, deduce recurso de reposición respecto del auto de prueba y solicita recibir la causa a prueba, proponiendo fijar los puntos de prueba indicados en su escrito, como por ejemplo, el pago del precio por parte de la compradora, lo que vendría a constituir el riesgo cubierto por el seguro, y si ese riesgo es indemnizable, esto es, si se cumplen los requisitos de fondo, para resolver si el siniestro es indemnizable o no.
19. Que, en el Primer Otrosí de su escrito, el abogado señor Ugolini Tello, señala, adicionalmente, que existirían algunos grados de parentesco entre la demandante y los socios de Inmobiliaria Unco Ltda., que explicarían, a su juicio, la demora en denunciar el incumplimiento de la promesa de compraventa, y agrega, además, consideraciones referidas a diversos hechos que indicarían que la demandante no pagó el precio de la promesa de compraventa. Solicita en el Tercer Otrosí de su escrito, que se llame a un nuevo Comparendo de Conciliación.
20. Que, a fs. 165, con fecha 6 de enero de 2016, el abogado don José Ugolini Tello, apoderado de la parte demandada, presenta escrito con consideraciones jurídicas, referidas al punto de derecho, contenido en el auto de prueba de fs. 127. Clarifica que el contrato que da origen a esta causa, es una promesa y no una compraventa; que el hecho asegurado es la restitución de la parte del precio pagado por la promitente compradora; que éste no ha sido pagado por la demandante; que el reclamo de la asegurado debe hacerse en el más breve plazo posible, lo que no ocurrió y que este atraso perjudica a la compañía de seguros, para repetir en contra de la inmobiliaria.
21. Que, con fecha 7 de enero de 2016, a fs. 169, este juez árbitro dicta resolución fundada en que se rechaza el recurso de reposición, con costas.
22. Que, con fecha 7 de enero de 2016, a fs. 186, los abogados don Cristian Davis Castro y don Pedro Bolados Correa, apoderados de la parte demandante, presentan escrito con consideraciones jurídicas respecto del auto de prueba.

  
MARcos GACITÚA G.  
RECEPTOR JUDICIAL  
ABOGADO

# COPIA AUTORIZADA

JOSÉ LUIS LÓPEZ BLANCO

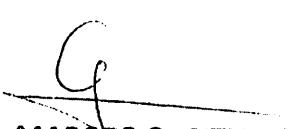
01 AGO 2016

ARBITRAJES

23. Que, con fecha 14 de enero de 2016, a fs. 193, el abogado don José Ugolini Tello, <sup>apoderado</sup> de la parte demandada, interpone recurso de reposición en contra de la resolución de 7 de enero de 2016, en cuanto se condena en costas a su representada.
24. Que, con fecha 20 de enero de 2016, a fs. 197, se acoge parcialmente el recurso de reposición, revocando este juez árbitro lo resuelto previamente, respecto de la condena en costas a la entidad aseguradora.
25. Que, con fecha 3 de febrero de 2016, a fs. 200, se dicta resolución citando a las partes a oír sentencia.
26. Que, con fecha 10 de marzo de 2016, a fs. 202, se dicta resolución complementando la anterior de 3 de febrero de 2016, en el sentido de proponer un honorario final de \$9.000.000.- (nueve millones de pesos), más el 10% para la Sra. Ministro de Fe, el que deberá ser pagado por mitades por las partes, sin perjuicio de lo que se resuelva en definitiva.
27. Que, con fecha 17 de marzo de 2016, a fs. 205, doña María Elena Waugh Donoso, presenta escrito aceptando los honorarios propuestos por este tribunal arbitral.

## CONSIDERANDO

1. Que, doña María Elena Waugh Donoso, representada por los abogados don Cristian Davis Castro y don Pedro Bolados Correa, deduce demanda de incumplimiento de contrato de seguro, por parte de Aseguradora Magallanes de Garantía y Crédito S.A, ya individualizada en estos autos, y solicita se condene a la demandada al cumplimiento de lo establecido en la Póliza, de forma que deba proceder al pago en favor de la beneficiaria, doña María Elena Waugh Donoso, de la totalidad del monto pagado a la Inmobiliaria Unco Ltda., esto, es la suma de UF 7.040 (siete mil cuarenta Unidades de Fomento).
2. Que, funda su demanda en que para garantizar la seriedad del contrato y respaldar el pago del precio que realizó, en promesa de compraventa, por los referidos inmuebles, Inmobiliaria Unco. Ltda. contrató con Aseguradora Magallanes de Garantía y Crédito S.A. una Póliza de Seguro Garantía Venta en Verde, en la que esta última tomó sobre sí el riesgo de incumplimiento por parte de la inmobiliaria por las obligaciones contraídas en virtud del contrato de promesa.
3. Que, la Póliza contratada y que ha sido incumplida por la sociedad demandada es la inscrita en el Registro de Pólizas que mantiene la Superintendencia de Valores y Seguros con el Código POL 1 92 065, y el número de póliza de las condiciones particulares es el 01-56-039316 de Aseguradora Magallanes de Garantía y Crédito S.A. y que, el corredor de seguros fue Innova Corredores de Seguros Ltda.
4. Que, la celebración del contrato de compraventa definitivo y la entrega de las propiedades de acuerdo a la promesa debía ser el día 30 de junio de 2013, agregando que luego de un largo período de consultas, el día 23 de enero de 2015, los abogados de la parte demandante, denunciaron el siniestro.
5. Que, el proceso de liquidación encomendado al liquidador oficial de seguros, don Patricio Bustamante Navarro, culminó con fecha 12 de marzo de 2015, en informe que indica que el reclamo carece de cobertura.

  
MARCOS GACITUA G.  
RECEPTOR JUDICIAL  
ABOGADO

6. Que, a juicio de la parte demandante, el rechazo de la cobertura en el informe de liquidación, se funda en una supuesta infracción a la obligación que la póliza impondría al asegurado, de informar la ocurrencia del incumplimiento tan pronto esta se haya constatado. Sin embargo, agrega que, el propio informe de liquidación señala, en su página primera, que la póliza está vigente hasta la fecha en que se inscriba la propiedad a nombre del promitente comprador
7. Que, la demandante indica que la póliza fue contratada en virtud del artículo 138 bis que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que asimismo la historia fidedigna del artículo indicado confirma que el propósito de esta norma es la protección de los derechos del promitente comprador de un inmueble, hasta el día que éste se inscriba a su nombre.
8. Que, agrega la demandante, el artículo 1545 del Código Civil marca el principio rector para el cumplimiento de todo tipo de contratos, incluido el de seguro, y que, no habiendo cumplido con sus obligaciones, la entidad aseguradora se encuentra en mora de cumplir con su obligación.
9. Que, continúa la actora, que se han cumplido los requisitos establecidos en los artículos 512 y 513 del Código de Comercio, y que de acuerdo al artículo 531 del mismo cuerpo legal, la norma establece una presunción legal, indicando que la carga de la prueba de la existencia de los requisitos para el rechazo de un pago, es de la aseguradora, pues la regla general es que la compañía pague de acuerdo al siniestro cubierto, todo lo que no ha sido acreditado de acuerdo a los usos de mercado para este tipo de contratos.
10. Que, agrega la demandante, los artículos 518 N° 5 en relación con la disposición del 523, ambos del Código de Comercio, establecen desde y hasta cuando corren los riesgos, y que a falta de estipulación corresponderá al juez competente.
11. Que, finalmente, funda su libelo en que la causal de rechazo de la compañía en su informe de liquidación no es efectiva, por cuanto implica vulnerar la legalidad del contrato del seguro, lo que es contrario a los elementos esenciales que lo informan. Desnaturaliza la finalidad propia del contrato de seguro toda vez que desnaturaliza el objeto (riesgo) del contrato; implica el traslado al asegurado o beneficiario del riesgo, que es propio del asegurador, y una vulneración al principio general de la buena fe contractual.
12. Que, Aseguradora Magallanes de Garantía y Crédito S.A., representada por el abogado con José Alonso Ugolini Tello, contesta la demanda, coincidiendo con la demandante, en que la póliza de seguro de garantía, que motiva este juicio tiene por causa una promesa de compraventa de los inmuebles indicados, por el precio de UF 7.040 (siete mil cuarenta Unidades de Fomento), la que se extendió para garantizar la obligación del afianzado, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 138 bis que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
13. Que, indica en su contestación, que para que se configure el siniestro, es imprescindible que el incumplimiento contractual sea imputable al afianzado, esto es, que exista un vínculo causal entre el incumplimiento de ésta y el perjuicio causado al asegurado.
14. Que, asimismo, el monto asegurado alcanza exclusivamente a las UF 7.040 (siete mil cuarenta Unidades de Fomento) que la beneficiaria adelantó a la afianzada.
15. Que, la Póliza señala "Todo reclamo deberá hacerse por el asegurado a la compañía tan pronto se haya constado un incumplimiento del contrato que autorice para hacer efectiva esta póliza", y que en la especie, a juicio de la parte demandada, la actora ha actuado negligentemente, dejando pasar un extenso período de tiempo entre la ocurrencia del

# COPIA AUTORIZADA

JOSÉ LUIS LÓPEZ BLANCO  
01 AGO 2016  
ARBITRAJES

incumplimiento y su comunicación a la compañía, lo que ha redundado en una agravación de los perjuicios, el que fue comunicado con fecha 23 de enero de 2015.

16. Que, a la fecha de la celebración del contrato, la normativa vigente en materia de seguros, esto es, previo a la entrada en vigencia de la Ley N° 20.677 de 2013, y que corresponde aplicar al caso de autos, expresa que el seguro es un contrato bilateral de acuerdo al artículo 512 del Código de Comercio, que, en relación al artículo 1545 del Código Civil, el asegurado tendría la obligación de no agravar los riesgos, lo que no se cumplió por la asegurada en este caso. Ello constituiría un incumplimiento contractual, que es imputable a la beneficiaria del seguro, y que, en definitiva, habilita a la compañía para no cumplir con su obligación correlativa.
17. Que, asimismo, en el contrato habría operado el artículo 557 del Código de Comercio, esto es, que el contrato se rescinde por inobservancia de las obligaciones contraídas, en concordancia con el artículo 583 del mismo cuerpo legal, que obliga al asegurado a denunciar el siniestro en el más breve plazo posible, puesto que la contratación del seguro no exime al asegurado de su obligación de resguardar y proteger sus intereses, como un buen padre de familia.
18. Que, finalmente indica la demandada, al haber actuado negligentemente la actora, dejando de cumplir con sus obligaciones contractuales, se produce el efecto del artículo 1552 del Código Civil, en cuanto la entidad aseguradora, que el abogado Ugolini representa, no se encuentra en mora, por el eventual incumplimiento de su obligación de pagar el seguro de garantía.
19. Que, en relación a la vigencia de la póliza, indica que ésta tiene un plazo claro y definido; desde a fecha de celebración del contrato de promesa de compraventa y hasta el 30 de junio de 2013, que era la fecha pactada en la promesa de compraventa, para el otorgamiento del contrato prometido.
20. Que, concluye la demandada, que de los antecedentes expuestos, la actora ha incurrido en un incumplimiento contractual, al no denunciar el siniestro en el más breve plazo posible desde el momento del incumplimiento que lo motiva, situación que dificulta el ejercicio de las acciones de subrogación y/o de reembolso que corresponden en contra del afianzado.
21. Que, con fecha 9 de noviembre de 2015, se efectúa Comparendo de Conciliación, cuya Acta consta a fs. 125, en que el juez árbitro señala, que respecto a los hechos de la controversia, existe plena concordancia entre ambas partes, acerca de la contratación de la póliza de seguro de garantía, emitida por la demandada, del contenido y objeto de la misma, de la fecha en que se había producido el incumplimiento de la empresa inmobiliaria a cargo de la construcción de los departamentos 915 y 916, bodega 305 y 316, y de los estacionamientos 303 y 319, del edificio Calle Portugal N° 415, comuna de Santiago, cuya entrega estaba garantizada por la póliza de seguro de venta en verde, garantía emitida por la parte demandada en esta controversia, y de la fecha del primer reclamo a la compañía aseguradora.

Coinciden también en que doña María Elena Waugh Donoso, demandante en este juicio, firmó una promesa de compraventa con la empresa Inmobiliaria Unco Ltda. En que dicha inmobiliaria prometió vender, ceder y transferir a doña María Elena Waugh Donoso, los inmuebles descritos, en el precio de UF 7.040 (siete mil cuarenta Unidades de Fomento).

Ambas partes están contestes, también, en que la reclamación de la promitente compradora a la Compañía de Seguros, por tal incumplimiento, se produjo con fecha 23 de enero de 2015, esto es, "luego de transcurrido más de un año y medio a contar de la situación de incumplimiento"

Concuerdan finalmente, las partes, en que la póliza de seguro que rige la relación jurídica entre las partes, se emitió de acuerdo con las disposiciones del artículo 138 bis, que se agregó a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

22. Que, de lo expresado en los considerandos precedentes, se concluye que no existen mayores controversias entre las partes sobre los hechos ocurridos, y que la discrepancia se refiere a la necesidad de determinar si la notificación de la demandante a la Compañía de Seguros, del incumplimiento de la Inmobiliaria Unco, es de tal magnitud y naturaleza respecto de su obligación, contenida en el inciso final del artículo IX de las Condiciones de la Póliza de Seguro, que justifique que no procede el pago de la suma asegurada que la demandante contrató con Aseguradora Magallanes de Garantía y Crédito S.A.
23. Que, a fs. 127, con fecha 16 de noviembre de 2015, se dictó resolución sobre el punto jurídico indicado en el Considerando anterior, abriendo un período para que las partes presenten sus observaciones.
24. Que, los argumentos de la parte demandante y demandada se han reseñado suficientemente, tanto en la parte expositiva de este fallo, como en los considerandos precedentes, por lo que no se hace necesario repetirlos, puesto que cada una de las partes ha expresado con claridad y precisión sus alegaciones y defensas.
25. Que, el punto principal de la controversia, es aquel que se menciona en el punto de prueba y en el Considerando Nº22, relativo al efecto jurídico que puede producir la demora de 18 meses de la parte demandante, y asegurada, doña María Elena Waugh Donoso, en denunciar el siniestro, esto es, el incumplimiento de Inmobiliaria Unco Ltda. en el otorgamiento del contrato de compraventa definitivo, que debió haberse efectuado el día 30 de junio de 2013.
26. Que, no deja de llamar la atención a este tribunal el transcurso de un plazo tan dilatado para iniciar, por parte de doña María Elena Waugh Donoso, las acciones correspondientes al reclamo de tal incumplimiento, sea por la vía de denunciar el siniestro asegurado, o de deducir acciones judiciales o, simplemente, dirigir comunicaciones, por cualquier vía, a la sociedad Inmobiliaria Unco Ltda.
27. Que, en consecuencia, este tribunal arbitral deberá resolver si este atraso de la parte demandante, en la protección de sus propios intereses, que la aseguradora demandada califica de actuación negligente, es de tal naturaleza y envergadura, que se traduzca en la extinción de su derecho a cobrar la indemnización del seguro pactado, o bien, inversamente, si, a pesar de las cuestiones que plantea aquella dilación, no significan, necesariamente, la caducidad de aquel derecho.
28. Que, según fluye de la muy clara y precisa norma contenida en el artículo 1545 del Código Civil, una vez adquirido un derecho por una de las partes de un contrato, tal derecho no se extinguirá, sino por acuerdo mutuo, o por causas legales.
29. Que, no habiendo acuerdo entre las partes, para extinguir la obligación de tal derecho, podría pensarse en alguna forma de prescripción, o de caducidad, o de preclusión, por el transcurso del plazo de 18 meses, en la denuncia del siniestro.
30. Que, sobre esta materia, el artículo 2492 del Código Civil, establece que la prescripción es un modo de extinguir las acciones y derechos ajenos, por no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

  
MARCOS GACITÚA G.  
RECEPTOR JUDICIAL  
ABOGADO

31. Que, a mayor abundamiento, es preciso concluir, según lo estatuido en los artículos 2515 de dicho Código, que este plazo se cuenta desde que la obligación se haya hecho exigible y que este plazo de tiempo es, en general, de 5 años para las acciones ordinarias civiles.
32. Que, a este respecto, el Código de Comercio en su artículo 822 establece un plazo de 4 años para la prescripción de todas las acciones que no tengan establecido un plazo especial, norma que comprende también, al contrato de seguro.
33. Que, según se desprende de las consideraciones precedentes, el transcurso de un plazo de 18 meses por parte de la asegurada para denunciar el siniestro, no constituye un plazo suficiente para que su derecho prescriba.
34. Que, por otro lado, si bien podrían parecer razonables algunas argumentaciones de la parte demandada, respecto de consecuencias que derivarían del atraso de la Sra. Waugh Donoso en denunciar el siniestro, en el sentido de hacer más gravosa la condición en que se encuentra la aseguradora que emitió el seguro de garantía, este juez árbitro no puede entrar en mayores análisis, ni consideraciones, a dicho respecto, toda vez que en el Comparendo de Conciliación ambas partes coincidieron en que la controversia entre ellas se refería, estrictamente, al punto de derecho mencionado, no existiendo, además, demanda reconvencional que amplíe la competencia de este sentenciador a otras materias diferentes.
35. Que, tampoco puede este juez árbitro de derecho aceptar la defensa del apoderado de la entidad aseguradora, en el sentido que la sola llegada del plazo pactado para el otorgamiento del contrato de venta prometido, esto es el día 30 de junio de 2013, produjo la extinción inmediata de la póliza de garantía, por cuanto no existe cláusula que así lo acuerde en ese documento, lo que, por otro lado, no se ampara en disposición legal vigente.
36. Que, del mismo modo, este sentenciador no podrá considerar las observaciones efectuadas por el apoderado de la demandada, en escrito de fecha 28 de diciembre de 2015, respecto de posibles causas que explicarían el atraso de la actora en denunciar el siniestro y que agravarían su responsabilidad, por haber sido formuladas en forma extemporánea, después de concluido el período de discusión acordado en estos procedimientos.
37. Que, asimismo, debe tenerse presente el propósito esencial que tuvo el legislador para agregar el artículo 138 bis, a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cual fue el de proteger a los promitentes compradores de inmuebles en la modalidad denominada "en verde", de manera que la Póliza de Seguro de Garantía permanece vigente "hasta la inscripción del dominio en el registro de propiedad del respectivo conservador de bienes raíces, a favor del promitente comprador", lo que es expresamente reconocido en el informe de liquidación de la aseguradora, acompañado en estos autos.
38. Que, en consecuencia, la propia norma legal, relativa a la materia en disputa, no solamente no contempla ninguna forma específica de caducidad o de preclusión, sino que, por el contrario, determina, en forma clara, y sin lugar a discusiones, el período de vigencia, de este instrumento de garantía.
39. Que, es preciso concluir que, por lo tanto, a la fecha en que se denunció el siniestro por parte de doña María Elena Waugh Donoso, se encontraba vigente la póliza de seguro de garantía emitida por la aseguradora demanda en estos autos arbitrales.
40. Que, se desprende de las consideraciones precedentes que, la sociedad Aseguradora Magallanes de Garantía y Crédito S.A., se encontraba obligada al pago de, la indemnización pactada en la póliza de seguro de garantía, esto es, UF 7.040 (siete mil cuarenta Unidades

# COPIA AUTORIZADA

JOSE LUIS LOPEZ BLANCO  
01 AGO 2016  
ARBITRAJES

de Fomento) en favor de doña María Elena Waugh Donoso, y que no ha cumplido con la obligación.

41. Que, por todo lo expresado, este juez árbitro de derecho, no podrá aceptar las defensas y alegaciones de la parte demandada y deberá acoger la demanda interpuesta por la actora.
42. Que, no se condenará en costas a la entidad aseguradora demandada, por haber tenido motivo plausible para litigar.

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

## RESUELVO:

1. Se acoge la demanda por incumplimiento de contrato, deducida por doña María Elena Waugh Donoso, ya individualizada en esta sentencia, en contra de Aseguradora Magallanes de Garantía y Crédito S.A, ya individualizada en esta sentencia, y se condena a la demandada al pago de la suma de UF 7.040 (siete mil cuarenta Unidades de Fomento), por su equivalente en pesos en moneda nacional, en favor de la demandante, más sus intereses corrientes calculados desde el día de la notificación de esta sentencia.
2. No se condena en costas, por haber existido motivo plausible para litigar por parte de Aseguradora Magallanes de Garantía y Crédito S.A.
3. En cuanto a los honorarios de este tribunal, se confirma la propuesta de este juez árbitro de requerir a las partes un honorario final de \$ 9.000.000.- (nueve millones de pesos), más el 10% para la Sra. Ministro de Fe, ya aceptados por la parte demandante, que se pagarán por mitades, por las partes.

Notifíquese por cédula.

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

Autoriza la señora Ministro de Fe, doña Guinnette López Insilla.

353.08.2016.

CONFORME CON SU ORIGINAL  
STGO. .... DE Agosto 2016.

MARCOS GACITUA G.  
RECEPTOR JUDICIAL  
ABOGADO