

C.A. de Santiago

Santiago, doce de febrero de dos mil veinticinco.

**VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:**

1º) Que el abogado, señor Carlos Khader Pereira Jadue, por Importadora y Comercializadora Stylo SpA, representada por don Juan Carlos Becerra Córdova, empresario, domiciliados todos en avenida Alonso de Córdova N° 5151, oficina 2202, comuna de Las Condes, dedujo recurso de queja en contra del juez árbitro señor Ramiro Mendoza Zúñiga, por las faltas o abusos cometidos en la dictación de la sentencia de 14 de junio de 2024, en lo autos arbitrales rol 5451-2023, seguidos ante el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago. Funda su recurso en los siguientes antecedentes:

1.- Su parte celebró un contrato de promesa de compraventa con Gibalbin SpA el 11 de mayo de 2021, por escritura pública, por el cual esta prometió venderle el inmueble consistente en la bodega o módulo N° 9 del "Condominio de Bodegas Avanza Park Vespucio Sur", ubicado en Américo Vespucio N° 3000, Cerrillos, bien raíz al que se le asigna el uso gratuito de los estacionamientos que indica. Se pactó un precio de 22.200 unidades de fomento, que se pagaría de la manera siguiente: a) 1.490 UF equivalentes a esa fecha a \$44.010.264, mediante cheque emitido en favor de Gibalbin SpA, de fecha 11 de mayo de 2021, que se entregaba en ese acto al promitente vendedor; b) con la cantidad de 1.490 UF, por la misma suma, de fecha 1 de diciembre de 2021, que se entregaba en ese acto al promitente vendedor; c) con la cantidad de 1.490 UF, equivalente a la misma cantidad, mediante cheque emitido a Gibalbin SpA de fecha 1 de abril de 2022, que se le entregaba en ese acto; y d) con la cantidad de 17.730 UF más IVA, que se pagarían a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que se detalla en el recurso. El contrato prometido se celebraría, a más tardar, el 30 de junio de 2022. Se pactó una cláusula penal en los siguientes términos: "Si el contrato prometido no se celebrare por hechos imputables al promitente vendedor, la promitente compradora podrá optar por el cumplimiento forzado de la obligación o por la resolución del contrato, Para el evento que el promitente comprador opte por la resolución del contrato, se pacta una cláusula penal compensatoria equivalente a 4.470 unidades de fomento".

2.- Su parte entregó y pagó los dos primeros cheques mencionados y entregó el tercer cheque. No obstante, Gibalbin SpA no cumplió con su obligación de celebrar el contrato prometido.

3.- Su parte demandó ante la referida justicia arbitral la resolución del contrato de promesa de compraventa, que se le restituyeran los dineros pagados y se le pagara la cláusula penal pactada. La demandada se allanó a la petición



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: VKYQXSXQVDT

de resolución del contrato, pero arguyó que el incumplimiento se habría debido al incumplimiento de su parte al no tener el financiamiento necesario para pagar el saldo de precio y dedujo demanda reconvenzional solicitando el cobro del saldo de la cláusula penal por el incumplimiento de su parte.

4.- La sociedad que representa —agrega— es víctima de una situación económica deplorable y no ha podido pagar los honorarios del juez árbitro ni los del CAM y ni siquiera los del abogado que suscribe la presentación.

5.- Ante lo dicho, el señor juez árbitro dictó una resolución el 31 de enero de 2024, que suspendió el procedimiento arbitral. Luego, el 21 de marzo de 2024, el tribunal arbitral continuó el procedimiento, pero únicamente en lo que tiene que ver con la tramitación de la demanda reconvenzional.

6.- El 14 de junio de 2024, el juez árbitro dictó sentencia definitiva, que se pronunció tanto por la acción principal como por la reconvenzional, pese a estar suspendido el procedimiento para continuar con la primera. Se razonó en orden a que su parte no había cumplido con la obligación de pagar el precio en la forma convenida, pues no se pagó el tercer cheque mencionado. Acoge parcialmente la demanda principal, declarando resuelto el contrato y da lugar a la cláusula penal y a la retención de los dineros pagados.

7.- Expresa que son faltas o abusos, los siguientes:

a) El tribunal arbitral vulneró lo dispuesto en el artículo 1554 del Código Civil. En efecto, estimó que el pago de los cheques a que se refiere la cláusula tercera del contrato era una condición para la celebración del contrato prometido, en circunstancias que las partes jamás quisieron otorgar dicha calidad a aquella obligación.

b) Se ha vulnerado el artículo 46° del Reglamento Procesal del CAM, por el cual “el tribunal arbitral podrá decretar la suspensión del procedimiento respecto de la demanda principal o reconvenzional, según correspondiere, hasta que se efectúe el pago de los honorarios pendientes o se dictare orden de conclusión conforme con el artículo 20°”. Durante la tramitación del proceso el árbitro suspendió la tramitación de su demanda principal, pero continuó conociendo de la demanda reconvenzional, resolviendo, finalmente, ambas demandas, en circunstancias que no estaba facultado para resolver sus acciones.

c) Además, se produjo una contravención al artículo 312 del Código de Procedimiento Civil, pues en el punto 190° de la sentencia, el árbitro determina que existe voluntad de Gibalbin de resolver el contrato de promesa, la que habría sido ratificada por su ampliación de la demanda reconvenzional en la réplica. La norma citada impide alterar las acciones que sean objeto principal del pleito y,



por ende, en la réplica no pueden deducirse nuevas acciones. Añade que en lo petitorio de la demanda reconvenicional no se pidió la resolución del contrato.

Pide que se acoja el recurso de queja deducido, se deje sin efecto la sentencia, se acoja su demanda principal y se rechace la reconvenicional.

2º) Que el juez árbitro, señor Ramiro Mendoza Zúñiga, informa lo que sigue:

1.- En cuanto a la primera falta o abuso grave, a saber, haber contravenido el artículo 1554 del Código Civil, se funda en que, según la quejosa, el contrato prometido debía celebrarse a todo evento el 30 de junio de 2022, a pesar de que reconoce que pagó sólo dos de los tres cheques a los que ya se ha hecho referencia. Sobre el particular, en el razonamiento 182º del fallo se desestima tal alegación pues entiende que el pago de los cheques eran obligaciones que se debían cumplir para la celebración del acto jurídico prometido, las que no se cumplieron cabalmente.

2.- La segunda falta o abuso que se le atribuye, esto es, que no estaba facultado para fallar la acción principal, sólo la reconvenicional, por haber cesado en el pago de los honorarios arbitrales, menciona que el 12 de enero de 2024, finalizado en probatorio y presentada la prueba por las partes, él dejó constancia de la falta de pago por parte de la sociedad quejosa de los honorarios del arbitraje y ordenó a la actora principal pagar lo debido en un plazo no superior a diez días, conforme a las bases del procedimiento y al Reglamento del CAM. Al no enterarse el pago, el 31 de enero de 2024 resolvió suspender el arbitraje a su respecto. El 21 de marzo de 2024, se decidió continuar con el arbitraje únicamente con la tramitación de la demanda reconvenicional, todo ello de acuerdo al Reglamento del CAM.

A pesar de lo anterior, la quejosa continuó participando activamente en el proceso y, así, el 28 de marzo de 2024 recurrió en contra de la resolución de 21 de marzo, pidiendo que se tuviera por no objetada la prueba presentada por ella, buscando una mejor posición para lograr su pretensión manifestada en la demanda principal. El 17 de abril de 2024 participó en los alegatos de clausura y pidió expresamente que se acogiera su demanda y se rechazara la reconvenicional. El 17 de mayo de 2024 se citó a las partes a oír sentencia sin distinción acerca de la demanda respecto de la cual se fallaría la causa.

3.- Como tercera falta o abuso se menciona una vulneración al artículo 312 del Código de Procedimiento Civil, al fallar una resolución que se habría pedido en la réplica de la demanda reconvenicional y no en esta. Sobre este particular, la demandante reconvenicional manifestó por diferentes vías fácticas y



jurídicas, sustantivas y procesales, su voluntad en orden a resolver el contrato de promesa, de lo que se dejó expresa constancia en la sentencia.

3º) Que de acuerdo al artículo 545 del Código Orgánico de Tribunales, “El recurso de queja tiene por exclusiva finalidad corregir las **faltas o abusos graves** cometidos en la dictación de resoluciones de carácter jurisdiccional. Sólo procederá cuando la falta o abuso se cometa en sentencia interlocutoria que ponga fin al juicio o haga imposible su continuación o definitiva, y que no sean susceptibles de recurso alguno, ordinario o extraordinario”. No equivale, entonces, este arbitrio, a un recurso de casación en la forma o a uno de apelación, sino que se trata de uno disciplinario, que permite a esta Corte de Apelaciones sólo controlar la eventual arbitrariedad del juez árbitro por el absurdo o la sinrazón de sus decisiones. Y, en la especie, las partes, de no mediar su renuncia a los recursos, habrían podido impugnar la sentencia definitiva por medio de los mencionados recursos de casación en la forma o apelación o por ambos, por tratarse de un arbitraje mixto, pero voluntariamente decidieron que lo fallado lo sea en única instancia.

4º) Que el árbitro de autos fue nombrado en calidad de “mixto”, esto es, de acuerdo al inciso final del artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, se le entiende arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho a la hora de dictar la sentencia. Y habrá que recordar que, de acuerdo al inciso tercero de este artículo, es arbitrador o “amigable componedor”, el juez árbitro que obedece a lo que su prudencia y la equidad le dicten, y no está obligado a guardar en sus procedimientos otras reglas que las que las partes hayan expresado en el acto constitutivo del compromiso, y si éstas nada hubieren expresado, a las que se establecen para este caso en el Código de Procedimiento Civil.

5º) Que la primera falta o abuso grave que se plantea por el recurrente no es tal. En efecto, no se advierte una contravención al artículo 1554 del Código Civil por el mero hecho de entender el árbitro que la entrega de los tres cheques mencionados precedentemente eran condiciones para celebrar el contrato prometido, esto es, un suceso futuro e incierto del cual depende el nacimiento de una obligación, aunque, en todo caso, de la lectura de la sentencia no consta que ese haya sido, precisamente, el razonamiento del tribunal arbitral. Dice la sentencia que si se pacta en una promesa que el precio del contrato prometido se pagaría con tres cheques, cada uno por una suma de dinero equivalente a 1.490 UF, más un pago final de 17.730 UF a la fecha de celebración del contrato prometido y, los cheques, para su cobro el 11 de mayo de 2021, el 1 de diciembre de 2021 y el 1 de abril de 2022, sin que se pagara este último, por “firma disconforme”, parece evidente que no está obligado el promitente



vendedor a celebrar el contrato prometido cuya fecha máxima se pactó para el 30 de junio de 2022. Luego, se trataba de una obligación para el promitente comprador y, aunque no se haya dicho expresamente en el fallo impugnado, resulta aplicable a esta hipótesis lo que previene el artículo 1552 del Código Civil, que contempla la *exceptio non adimpleti contractus* o excepción de contrato no cumplido, por la cual si el promitente comprador no cumple con su obligación de pagar una de las cuotas del precio del contrato prometido, ciertamente no está obligado el promitente vendedor a celebrar este último acto jurídico, por más que se cumpla el plazo anotado. Luego, no hay falta o abuso, ni grave ni de ninguna otra especie, si el sentenciador entiende que el pago del tercer cheque aludido era una condición para la celebración del contrato prometido, como lo dice el quejoso —lo que no se refleja necesariamente en el fallo— y menos si lo que realmente se consignó fue que la falta del pago de una cuota del precio del contrato prometido facultaba al promitente vendedor a no celebrarlo.

6°) Que, en cuanto a la segunda falta o abuso, esto es, que no estaba autorizado el árbitro a fallar la acción principal, hay que recordar que aquel era arbitrador y, por lo tanto, en el procedimiento obedecía a su prudencia y equidad y, en todo caso, tal como se sostuvo en el informe, no puede el quejoso entender que le causa agravio que se fallara la demanda principal si sus propios actos procesales tendieron a que esta fuera objeto de pronunciamiento en la sentencia definitiva, interviniendo en el proceso. Y habrá que decir, además, algo obvio: al tratarse de un contrato bilateral —el de promesa— resulta evidente que el acogimiento de la demanda reconvenzional, por el incumplimiento que se le atribuye a la quejosa, importaba necesariamente el rechazo de la acción principal, pues se trata de una situación en que ambas partes se acusan, recíprocamente, de incumplimiento contractual, de suerte que, si una de las pretensiones es acogida, la otra, por fuerza, ha de ser desestimada.

Por lo anterior, tanto porque es la propia quejosa la que ha continuado la tramitación del proceso, en su totalidad, incluyendo su pretensión manifestada en la demanda principal, cuanto porque al darse lugar a la acción reconvenzional no puede sino desestimarse la acción principal, no existe la falta o abuso grave denunciada

7°) Que, en cuanto a la tercera falta o abuso grave imputada al fallo del árbitro, consistente en que se declaró la resolución del contrato a pesar que ello no se pidió en la acción reconvenzional, sólo hay que reiterar que se trata de un juez árbitro mixto y que, en lo procedimental, resuelve conforme a su prudencia y equidad. De este modo, aun cuando sea cierto que la resolución del contrato sólo fue solicitada en la réplica de la demanda reconvenzional, no puede esgrimirse



como una falta o abuso la infracción al artículo 312 del Código de Procedimiento Civil. Y, en todo caso, no parece tal —una falta o abuso grave— la conclusión del árbitro en orden a que, de la contestación de la demanda principal —en la que se allanó a la petición de la demanda principal de resolver el contrato—, de su demanda reconvenzional y de la réplica de la demanda reconvenzional, sólo cabe concluir que la pretensión de Gibalbin SpA era la de la resolución del contrato de promesa.

**8°)** Que, por lo razonado, el recurso de queja será desestimado.

Y visto, además, lo dispuesto en el artículo 549 del Código Orgánico de Tribunales, **se rechaza** el recurso de queja deducido por Importadora y Comercializadora Stylo SpA en contra de la sentencia arbitral de catorce de junio de dos mil veinticuatro, dictada por el árbitro mixto, don Ramiro Mendoza Zúñiga.

**Se previene** que el abogado integrante señor Luis Hernández Olmedo, concurre al acuerdo, sin perjuicio de considerar que correspondía al árbitro haber decretado fundadamente el término de la suspensión de tramitación de la demanda principal antes de dictar sentencia en ella, atendido que dicha diligencia, no contemplada en la ley, fue dictada en ejercicio de sus facultades como arbitrador en el procedimiento, de manera que así como fue impuesta, debía ser también revocada, expresa y fundadamente.

Ello, atendido que la suspensión decretada se lleva a efecto por incumplimiento de las obligaciones contraídas por la demandante en el compromiso, que en la práctica, deriva en no pronunciarse sobre sus pretensiones mientras no se solucione los costos del arbitraje, de forma que, al haber reanudado el procedimiento, correspondía explicar las razones que se tuvo al efecto; todo ello, sin que, en todo caso, dicha omisión pueda ser considerada grave o abusiva, toda vez que la reanudación del procedimiento se correspondía con las pretensiones originales del mismo demandante de dar curso y resolver su demanda principal y en ese sentido no podría considerarse que le irroge perjuicio o agravio como reclama.

Regístrese y comuníquese.

Redacción del ministro señor Mera y de la prevención, su autor.

**N°Civil-10534-2024.**

Pronunciada por la **Séptima Sala** de la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el ministro señor Juan Cristóbal Mera Muñoz e integrada por la ministra (S) señora Laura Assef Monsalve y por el abogado integrante señor Luis Hernández Olmedo. No firman la ministra (S) señora Assef por haber terminado su suplencia ni el abogado integrante señor Hernández por encontrarse ausente.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: VKYQXSXQVDT



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: VKYQXSXQVDT

Proveído por el Señor Presidente de la Séptima Sala de la C.A. de Santiago.

En Santiago, a doce de febrero de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: VKYQXSXQVDT